

Vorlage Nr. BV/059/2022
Bearbeitet von: Litzow, Klaus
Aktenzeichen:
Kostenträger/Kostenstelle: 11240200



Vorlage für: Gemeinderat 22.02.2022

Betreff:

"Alte Schmiede" - Aufhebung Verkaufsbeschluss und Beschluss eines Erbpachtvertrag mit dem Verein K15
- Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufhebung des Beschlusses vom 24.09.2019 über den Verkauf der Alten Schmiede.
2. die Beauftragung der Verwaltung zur Ausarbeitung eines Erbpachtvertrages mit dem Verein K15
3. die Freigabe der ursprünglichen Planungsunterlagen an den Verein

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	07.02.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	22.02.2022	Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen:

Können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden!

- keine Auswirkungen auf den Haushalt
- einmalige Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. _____ Euro
- kein Folgeertrag Folgeertrag geschätzt pro Jahr i.H.v. _____ Euro
- kein Folgeaufwand Folgeaufwand geschätzt pro Jahr i.H.v. _____ Euro
- Aufwand im Haushaltsplan enthalten unter
- Ertrag im Haushaltsplan enthalten unter

Bei über- und außerplanmäßige Ausgaben:

angedachte Finanzierung der Maßnahmen über

- Einsparungen bei
- Mehrertrag bei
- kein Deckungsvorschlag des Fachamtes

Hinweis: sofern kein Deckungsvorschlag aufgeführt ist, muss die Deckung über allgemeine Steuermittel oder allgemein vorhandene liquide Mittel erfolgen.

Sachverhalt/Begründung:

Der Gemeinderat hat den Verkauf der „Alten Schmiede“ beschlossen. Nach dieser Entscheidung hat sich der Verein „K15“ gegründet, weshalb das Bieterverfahren zum Verkauf einstweilig gestoppt wurde.

Der Verein „K15“ hat die Verwaltung gebeten, einen Nutzungsübergang im Rahmen eines Erbpachtvertrages zu prüfen. In den letzten Sitzungen wurde von der Verwaltung wahrgenommen, dass der Wunsch besteht dem Verein „K15 Alte Schmiede“ die Chance zur Umsetzung zu geben. Die Verwaltung hat geprüft, was die anderen Vereine an Erbpachtbeträgen bezahlen. Die Beträge p.a. liegen im zweistelligen Euro Bereich.

Es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Übergabe an den Verein. Eine Aufteilung in bebauten und unbebauten Grundstücksanteil ist möglich aber nicht nötig. Vielmehr sollte eine Verpachtung des gesamten Flurstücks an „K15“ angestrebt werden, weil so auch die Verkehrssicherungspflicht klar geregelt ist. Beleihungen durch den Verein sind nur auf die baulichen Anlagen möglich und nur auf eigenes Risiko.

Eine vergleichbare Konstellation gibt es beim Heimatverein Völkersbach. Den dazu gehörigen Erbpachtvertrag finden Sie im Anhang.

Die bisher erhaltenen Zuschüsse müssen von der Gemeinde nicht zurück bezahlt werden, sofern das Projekt nicht aufgegeben wird.

Anbei der Vollständigkeit halber die bisher kommunizierten Anmerkungen durch RA Jörg von Albedyll:

„...ich nehme Bezug auf unsere Telefonate vom 8. Dezember 2020 und vom 13. Januar 2021.

In der Anlage übersende ich Ihnen wie zugesagt das Grobkonzept eines möglichen Erbbaurechtsvertrages.

Ich bin dabei von folgenden Punkten ausgegangen:

1.

Ich habe den Vertrag so formuliert, dass eine noch zu vermessende Teilfläche aus

dem Grundstück heraus gemessen wird und nur diese Teilfläche, die mit dem Gebäude bebaut ist, als Erbbaurecht ausgestaltet wird. Falls das ganze Grundstück zum Gegenstand des Erbbaurechtes gemacht wird, kann natürlich diese Passage in Teil A. 2 gestrichen werden. Die Sache wird dann etwas vereinfacht.

2.

Das Grundstück ist bebaut. Nur das Gebäude soll in das Erbbaurecht überführt werden. Dies muss in einem zweiaktigen Verfahren erfolgen:

Zum einen muss die Gemeinde ein Erbbaurecht erst einmal bestellen (derzeit bilden ja das Grundstück und das Gebäude eine sachenrechtliche Einheit). Mit der Bestellung des Erbbaurechtes fällt das Eigentum am Grundstück und das Eigentum am Gebäude auseinander.

Zum anderen muss dann das Gebäude, das Teil des Erbbaurechts wird, an den Erbbaurechtsnehmer übertragen werden.

Beide Vorgänge sind in dem Vertragstext geregelt.

3.

Die Überlassung des Erbbaurechts an einen Verein ist rechtlich möglich, für die Gemeinde Malsch jedoch in nicht unerheblichem Maße risikobehaftet. Dies nicht zuletzt deswegen, weil ein Verein, auch wenn er eingetragen ist, nicht von Gesetzes wegen mit einem Mindestkapital ausgestattet sein muss. Auch bilden Vereine oft temporär, von einer gemeinsamen Idee getragene, Gemeinschaften ab. Das Erbbaurecht hat dagegen mit seinem im Regelfall vorgesehenen Zeitrahmen von 99 Jahren eine mehrere Generationen übergreifende Zeitvorstellung. Man möge nur einmal prüfen, wie viele Vereine bekannt sind, die 99 Jahre existieren. Selbstverständlich gibt es solche Vereinigungen, diese sind aber im Regelfall deutlich überregional motiviert und organisiert und nicht auf lokaler Ebene.

Es besteht daher das ganz konkrete Risiko, dass sich der Verein nach einigen Jahren nicht mehr aktiv betätigt, gegebenenfalls sogar „einschläft“. Damit würde das Gebäude, das dem Verein für einen symbolischen Wert von 1 € oder sonst einem geringen Betrag übertragen worden ist, nicht mehr betrieben und unterhalten. Bis tatsächlich die Voraussetzungen des Heimfalls vorliegen (mithin die Gemeinde Malsch sich

das Erbbaurecht wieder zurückholen kann), können bereits erhebliche Beeinträchtigungen des Gebäudes vorliegen. Insbesondere dann, wenn man aus Gründen des politischen Entgegenkommens nur einen symbolischen (geringen) jährlichen Erbbauzins vereinbart, würde der Hauptfall des Heimfalls, der Rückstand von 2 Jahresraten des Erbbauzinses, nicht oder erst sehr spät eintreten. Von der Übertragung eines Erbbaurechts an einen Verein ist daher eher abzuraten. Hier würde es sich eher anbieten, einen Mietvertrag abzuschließen mit einem klaren Regelwerk, welche Maßnahmen der Mieter durchführen darf und welche nicht sowie mit gut gestaffelten Kündigungsfristen.

4.

Eine weitere Hürde bei der Übertragung eines Erbbaurechts an einen Verein ist der Umstand, dass regelmäßig der Verein für den Umbau oder die konkrete Ausgestaltung Darlehensmittel benötigt. Der Darlehensgeber (Bank) würde hier auf der Gewährung einer dinglichen Sicherheit (z.B. Grundschuld am Erbbaurecht) bestehen. Wenn man, wie hier im Vertragsentwurf vorgesehen, das bestehende Gebäude für einen symbolischen Euro dem Verein übereignet, würde das Gebäude als Beleihungsobjekt dem Verein zwar zur Verfügung stehen. Ob das als Beleihungsobjekt ausreicht, vermag ich nicht zu beurteilen. Ich könnte mir jedoch vorstellen, dass eine Bank sich mit diesem Sicherungsgut nicht einverstanden erklärt. Das Gebäude darf nach dem in § 2 des Erbbaurechtsvertrages vereinbarten Nutzungszweck nur zu ganz bestimmten Zwecken (z.B. als Kultureinrichtung) verwendet werden. Als solches wäre das Pfandobjekt, das Gebäude, für eine Bank relativ wertlos, da es vermutlich keinen Ersteigerer gibt, der hier einen nennenswerten Geldbetrag dafür bietet. Eine Verwertung der Bank im Versteigerungsfall, um es Wohnzwecken zuzuführen, wäre hier konkret ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird vermutlich keine Bank einen nennenswerten Darlehensbetrag für Finanzmittel des Vereins zur Verfügung stellen.

Es ist der Praxis nicht unüblich, dass ein solcher Verein, insbesondere wenn er Zwecke zugunsten der Allgemeinheit verfolgt, nunmehr eine Bürgschaftserklärung des Grundstückseigentümers oder anderer öffentlichen Hände verlangt. Ob dies nach den haushaltsrechtlichen Regeln zulässig ist, wurde von mir noch nicht geprüft. Eine solche Lösung ist jedoch potentiell nachteilig für die Gemeinde: Wenn die Gemeinde mit Bürgschaft für ein solches Darlehen eine Sicherheit zur Verfügung stellt, führt es letztendlich dazu, dass der Verein als Erbbaurechtsnehmer nach eigenem Gusto die Erbbau-

rechtsache umgestaltet und für den Fall der Nichtbedienung des Darlehens der Grundstückseigentümer, der überhaupt nicht in die Umgestaltung einbezogen worden ist, die Darlehen bezahlen muss. Ohne Mitsprache der Gemeinde würde hier die Sache umgestaltet; die Gemeinde hat weniger Mitspracherechte, als wenn sie diese Einrichtung selbst betreiben würde. Sie müsste aber in nahezu gleichem Umfang haften.

In einem solchen Fall wäre es zu empfehlen, dass Förderer oder Mitglieder des Vereins als natürliche Personen mit ihrem Privatvermögen die Darlehen des Vereins absichern. ...“

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.02.22 dem Gemeinderat empfohlen, den Beschluss zum Verkauf aufzuheben. Die Verwaltung solle beauftragt werden, einen Erbpachtvertrag mit dem Verein „K15“ auszuarbeiten. Das ausgearbeitete Vertragswert wird dem Gremium vor Abschluss zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen:

Erbpacht Alte Schmiede (nur interner Gebrauch)